

CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société BEN'S

Société à responsabilité limitée au capital social de 7.500 €

Dont le siège social est sis, 54 Avenue Victor Cresson – 92130 Issy-Les-Moulineaux

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 789 689 254

Représentée par son Gérant, Monsieur Soufian BENTEGHEROUIT, Gérant de ladite société dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée « Le Cédant »,

D'une part,

ET

La société MK FOOD

Société par actions simplifiée au capital social de 1.000 €

Dont le siège social est sis, 54 Avenue Victor Cresson – 92130 Issy-Les-Moulineaux

Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 853 849 560

Représentée par son Président, Monsieur Souheil BENTEGHEROUIT, dûment habilitée aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « Le Cessionnaire »,

D'autre part,

BS

SB

IL A ETE PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

Terminologie

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Le Bail » désignera le contrat conférant la jouissance des locaux désignés et les droits y attachés, soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, objet des présentes,
- « Le Droit au Bail » désignera les droits et obligations liés au Bail, objet de la présente cession,
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués en vertu du Bail,
- « Le Cédant » et « Le Cessionnaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies. Le Cédant et le Cessionnaire pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties »,
- « Le Bailleur » désignera le propriétaire des Locaux.

Enonciation du Bail

Le Droit au Bail résulte des éléments suivants :

Suivant acte sous seing-privé en date du 18 octobre 2012 à Paris, la SCPI ACTIPIERRE 2, Société Civile de Placement Immobilier dont le siège social est sis 22, rue du Docteur Lancereaux 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 339 912 248, a fait bail et donné à loyer à la société LE GRAND DUC, Société à responsabilité limitée dont le siège social est sis, 17 B Avenue Charles de Gaulle 92350 Le Plessis Robinson, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 329 955 829, les Locaux ci-après désignés :

Les Locaux dépendent d'un ensemble immobilier sis 54, Avenue Victor Cresson – 92130 Issy-Les-Moulineaux et comprennent :

Lot numéro un (1)

Au rez-de-Chaussée : à droite de l'entrée de l'immeuble, bâtiment principal sur rue comprenant : une boutique en façade sur rue et arrière-boutique s'éclairant sur cour et son sous-sol auquel elle est reliée par un escalier intérieur.

Et les 401/1.000 èmes des parties communes générales.

Suivant acte sous-seing privé en date du 1^{er} février 2013, la société LE GRAND DUC a cédé à la société BEN'S, SARL unipersonnelle au capital de 7.500 € dont le siège social est sis 50 Avenue de Robinson 92350 Le Plessis Robinson, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 789 689 254, son fonds de commerce comprenant notamment le droit pour le temps qui reste à courir au Bail.

BS

SB²

Conditions du bail.

Ce Bail é été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir à la date du 1^{er} juillet 2012 pour se terminer le 30 juin 2021 avec faculté pour le Preneur d'y mettre fin à l'issue de chaque période triennale et moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A et charges de 24.000,00 € (VINGT QUATRE MILLE EUROS) avec un dépôt de garantie de 5.000,00 € (CINQ MILLE EUROS).

Ce loyer est payable trimestriellement à échoir.

Aux termes de l'article dénommé « clause d'indexation » (article VII, 6°), les conditions d'indexation du loyer sont les suivantes :

« Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour la première année, l'indice précisé à l'article IX-9° sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et celui du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

En tout état de cause, le jeu de la présente clause d'indexation ne pourra avoir pour effet ou conséquence de ramener le loyer à une valeur inférieure au loyer annuel hors taxes hors charges mentionné à l'article IX-7°) « Loyer annuel de base » des Conditions particulières ci-après.

Il est précisé que la clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L-145-37 et L-145-38 du Code de Commerce demeure toujours applicable.

L'application de cette indexation conventionnelle s'effectue de plein droit sans aucune formalité ni notification préalable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

A la suite de chaque renouvellement, le loyer du bail renouvelé, s'il s'avère différent du loyer en vigueur tel qu'il découle de la clause d'indexation, constituera l'assiette de calcul de la première révision.

L'indexation sera appliquée conformément aux dispositions de l'article L 112-1 du Code monétaire et financier ou de tout autre texte qui lui serait substitué, notamment dans les hypothèses où le loyer serait révisé amiablement ou judiciairement en cours de bail, avec fixation d'un nouveau loyer différent de celui qui était exigible par le jeu de la clause d'indexation.

Le calcul de cette révision par le jeu de l'indexation se fera à l'initiative du Bailleur »

Les charges, taxes et impositions auxquelles est tenu le Preneur font l'objet d'une provision réglée en même temps que les termes de loyer, dont le montant prévisionnel a été fixé dans les termes suivants :

Provision sur charges : 3.308 € HT/an

Taxe foncière et T.E.O.M : 73,32 € HT/an

L'usage des locaux est ainsi défini : « *Fabrication et vente à emporter ou à consommer sur place de pizzas et de produits de restauration rapide et de boissons, traiteur, à l'exclusion de toute restauration traditionnelle, livraison à domicile* ».

Enfin, ce Bail a été consenti moyennant divers autres charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de relater, déclarant en avoir une parfaite connaissance, le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour et suffisamment à l'avance, copie de tous les documents relatifs au Bail et de tous les documents annexes.

CECI EXPOSÉ IL A ETE ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. CESSION DE DROIT AU BAIL

Par les présentes, le Cédant, cède sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions exposées ci-après, au Cessionnaire, qui accepte tous les droits pour le temps restant à courir, à compter du 11 septembre 2019, au bail du 18 octobre 2012 sus-énoncé.

Le Cessionnaire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente cession.

ARTICLE 2. CONDITIONS

La présente cession a lieu à charge du Cessionnaire qui s'y oblige :

- de payer exactement au lieu et place du Cédant, à compter du 11 septembre 2019, le loyer, les charges et les prestations de toute nature relatifs au bail cédé, aux époques et de la manière prévues au bail ;
- d'exécuter, à partir de la même date, toutes les charges et conditions de ce bail ;
- de continuer, à compter de la même date (ou de faire son affaire personnelle de leur résiliation, s'il le préfère) tous les contrats, abonnements et polices d'assurances souscrits par le Cédant relativement aux locaux faisant l'objet du bail cédé ;
- de prendre ces locaux dans leur état actuel et de les rendre, en fin de bail, au Bailleur, dans les conditions prévues au bail, sans recours contre le Cédant ;
- de payer tous les frais, droits des présentes et de leur suite.

Le Cédant demeure responsable solidairement du Cessionnaire pour le paiement des loyers, charges, taxes et accessoires et l'exécution des clauses, charges et conditions dudit bail et ce conformément à la clause de solidarité stipulée au bail. Cette solidarité cessera à l'expiration du bail objet de la cession, même en cas de renouvellement.

ARTICLE 3. PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de SOIXANTE DEUX MILLE euros (62.000,00 €). Lequel prix est payé comptant par le Cessionnaire en un chèque libellé à l'ordre du Cédant qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, sous réserve de bon encaissement.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 4. DISPENSE DE SÉQUESTRE

Dûment informées des conséquences possibles de leur choix par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent et à qui elles donnent décharge, les Parties sont convenues de ne pas procéder au séquestre du prix de cession du présent droit au bail.

ARTICLE 5. REMBOURSEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le Cessionnaire rembourse au Cédant, ce jour, le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur, soit la somme de CINQ MILLE euros (5.000,00 €), suivant chèque, libellé à l'ordre du Cédant.

Le Cédant consent bonne et valable quittance de ce remboursement, sous réserve d'encaissement du chèque.

DONT QUITTANCE.

Par ce paiement, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits que détenait le Cédant à l'encontre du Bailleur pour le remboursement dudit dépôt de garantie en fin de bail.

ARTICLE 6. COMPTE PRORATA

Il est expressément convenu que pour les impositions et charges dont le montant exact n'a pas encore été fixé à ce jour, il sera établi ultérieurement et aussitôt que ces impositions et charges seront établies au nom du Cédant ou du Cessionnaire, entre les parties qui s'y obligent, un compte prorata. Chacune des parties s'oblige d'ores et déjà à régler à l'autre, la part lui incombant au prorata temporis.

ARTICLE 7. DÉCLARATIONS

7.1

Le Cédant déclare :

- qu'il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 789 689 254 RCS Nanterre,
- qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
- qu'il n'existe, d'une manière générale, à sa connaissance aucun obstacle ni restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bail cédé.
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis.
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation - hors ce qui a été exposé préalablement.
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction.

- qu'il n'existe aucun litige avec le Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail, ni aucune procédure en cours de résiliation de bail.
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer.
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de - menues réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au bail.
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur.
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction.
- qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les locaux loués aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation.
- que le fonds exploité par lui dans ces locaux n'est grevé d'aucun privilège de nantissement ou de toute autre garantie ou sûreté, pour un montant supérieur au prix de cession qui ne permettrait pas de désintéresser les créanciers inscrits.
- qu'il a procédé à la résiliation à ses frais, de tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous occupants précédents, avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire.
- qu'il a libéré les lieux de tout matériel et mobilier professionnel ou personnel, ainsi que de tout occupant.

Dans le cas où il demeurerait des objets dans les lieux, de convention expresse entre les parties, le Cessionnaire serait en droit, après description des objets par tel huissier de son choix, de remettre lesdits objets ou matériel entre les mains de tel garde-meubles de son choix, aux risques et aux frais du Cédant.

- qu'à sa connaissance, les locaux, objet du bail dont s'agit, ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière et ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour le Cessionnaire, notamment, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC.

7.2

Le Cessionnaire déclare :

- qu'il a son siège social en France,
- qu'il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 853 849 560 RCS Nanterre,
- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité.
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du droit au bail.
- qu'il connaît les conditions d'exploitation des locaux, objet des présentes, et, a préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, et s'être rendu compte de l'état des lieux.

ARTICLE 8. REMISE DES TITRES

Le Cédant a remis au Cessionnaire, qui le reconnaît, une copie du bail en date du 18 octobre 2012 ainsi qu'une copie de l'acte de cession du fonds de commerce en date du 1^{er} février 2013.

ARTICLE 9. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 10. DÉCHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs indications et déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 11. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet de la présente cession, attribution de juridiction est faite aux tribunaux de compétents du lieu où sont situés les locaux, objet du droit au bail cédé.

ARTICLE 12. ELECTION DE DOMICILE

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social respectif partout où il pourra être fixé. En cas de modification, la partie ayant transféré son siège social en informera sans délai l'autre partie par mail.

ARTICLE 13. FRAIS – DROITS ET HONORAIRES

Les frais et droits des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence et la suite seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'oblige à les payer.

BS

SB

Fait en cinq exemplaires originaux,

A Issy-Les-Moulineaux,

Le 11 septembre 2019

Le Cédant
La société BEN'S
Représentée par Monsieur Soufian BENTEGHEROUIT

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'S. BENTEGHEROUIT', with a stylized, cursive script.

Le Cessionnaire
La société MK FOOD
Représentée par Monsieur Souheil BENTEGHEROUIT

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'S. BENTEGHEROUIT', with a stylized, cursive script.